

## Conoce

# tus derechos jurídicos...

Texto: Jorge Calvo  
[www.calvo-abogados.es](http://www.calvo-abogados.es)

Esta nueva sección tiene la ambición de, en breves palabras, poner sobre la pista de sus derechos a la juventud lectora de la revista. Unas veces con artículos sobre una temática de interés por lo cotidiano de la misma y otras veces mediante un comentario a cualquiera de las leyes de actualidad.

Somos conscientes de que en esta humilde sección no será posible informar sobre todos los aspectos que quisiéramos, por lo que esperamos que estos artículos sirvan para sembrar en cada lector los mínimos conocimientos que se deben tener de los derechos que nos amparan o en su caso, tener esa voz de alerta que nos advierte de la necesidad de ponernos en manos de profesionales en la materia.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

El presente artículo pretende responder a las cuestiones más básicas que se suscitan a la hora de contratar un alquiler por parte de los jóvenes. Cada vez más son los que pretenden independizarse y generalmente este primer paso se realiza a través de una vivienda arrendada. Por ello, se intentará poner en conocimiento de los derechos que amparan a los estos jóvenes arrendatarios, cómo deben actuar para la contratación del alquiler y qué detalles deben tener presente a la hora de negociar las cláusulas.

## CONTRATO DE VIVIENDA HABITUAL

Debemos tener clara la idea de vivienda habitual, pues solo en este concepto de arriendo se aplicarán la totalidad de los derechos que se expondrán. Nuestra Ley de Arrendamientos Urbanos es especialmente protectora ante los arrendatarios de viviendas habituales, no siendo tan parcial en los arrendamientos de inmuebles que no responden a este fin. Por tanto, será vivienda habitual "una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario".

Debemos saber que si junto al contrato de vivienda alquilamos bienes muebles u otros bienes inmuebles como sería trastero o plaza de garaje, estos estarán sometidos también a lo dispuesto en el contrato de vivienda habitual.



## MI ARRENDADOR NO QUIERE HACERME CONTRATO

Es práctica habitual encontrarse con la situación de que el arrendador no quiere hacer contrato escrito y siempre desde la equivocada idea de que eso le exime de responsabilidades. Nuestro ordenamiento reconoce que todo pacto entre partes crea las obligaciones estipuladas en la ley y que son de necesario cumplimiento. El hecho de estar empadronados en dicho inmueble, tener esa dirección postal de referencia y sobre todo tener un documento acreditativo de pago de la renta, pueden constituir prueba de que se tiene una relación contractual con su legítimo propietario. No obstante, la figura del contrato sirve a la seguridad jurídica y siendo el arrendador, pese a los esfuerzos de la ley, la figura más débil de la relación, abogando sobre estos intereses se recomienda firmar contrato acreditativo de la relación y sus condiciones.

Por otro lado, no debemos olvidarnos de las ayudas y ventajas fiscales que tanto se persiguen, y que muchas de éstas solo se pueden alcanzar si previamente hemos firmado un contrato en las condiciones requeridas para ello.

## CONDICIONES DEL CONTRATO

La primera condición que interesa en todo contrato es su aspecto económico. La renta y la forma de pago por el alquiler de la vivienda queda a la libre disposición de las partes. En los casos en los que no se refleje de manera expresa en el contrato la ley dispone, subsidiariamente, que los pagos se efectuarán "los siete primeros días del mes" "en metálico y en la vivienda arrendada" quedando el arrendador obligado a facilitar recibo del pago. Conociendo lo que dispone la ley, la recomendación y conveniencia del joven arrendatario es que se pacte una forma de pago mediante domiciliación bancaria. En primer lugar para poder acreditar el pago y en segundo lugar para dar cumplimiento a uno de los requisitos exigidos para poder acceder a las ayudas de emancipación joven.

El arrendatario de una vivienda habitual debe saber que el alquiler de viviendas, con plazas de garaje (máximo 2) y trasteros anexos no está gravado con el impuesto del IVA.

La fianza es también fuente de multitud de conflictos entre arrendador y arrendatarios. En esta materia y como nota discordante, la ley ampara al arrendador en perjuicio del arrendatario. El arrendador tendrá derecho a pedir como mínimo la cantidad equivalente a un mes de renta, por lo que no habría impedimentos para que solicitara mayor cantidad o fianzas accesorias (ej. un aval). Esta cantidad entregada al arrendador en el momento de celebración del contrato está concebida para responder por todas las obligaciones que tiene el arrendatario, así pues puede suplir desde falta de pagos de gastos o rentas hasta indemnización por daños ocasionados en el inmueble. Al término del contrato el arrendador tiene, desde la entrega de las llaves, el plazo de un mes para devolver la fianza, plazo tras el cual el inquilino podrá reclamar la cantidad debida más los intereses legales devengados.

Otra de las cláusulas más debatidas es la concerniente a la duración del contrato. El arrendatario es quien está amparado por la ley, de tal manera que si llegado a la conclusión del plazo establecido en contrato no se ha producido un desistimiento por su parte con 30 días de antelación, el contrato se entenderá prorrogado durante un año más. Este derecho se tiene reconocido hasta llegar a un arrendamiento con una duración de 5 años, momento en el que se le abre la posibilidad al arrendador de poder negar esta renovación anual, previo manifestación con 30 días de antelación.

Pese a lo dicho anteriormente, la ley dispone una excepción al derecho que tiene el inquilino de llevar el alquiler hasta los cinco años. De esta forma existe la costumbre, por parte de los arrendadores, de poner una cláusula que le permita recuperar la vivienda para su exclusivo uso personal salvando con ello el derecho de prórroga forzosa que tiene el arrendatario hasta el quinto año.

## ¿EL ARRENDADOR ME PUEDE MODIFICAR LA RENTA PACTADA?

Como regla general durante los primeros cinco años de contrato la renta solo puede elevarse cada año, contando desde la fecha de firma del contrato, en la variación porcentual que sufra el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC) en los 12 meses inmediatos anteriores. A partir del sexto año la actualización se realizará de la forma pactada en contrato.

No obstante, sí que tendría derecho el arrendador a subir la renta en el caso de que se realizaran obras de mejoras en aquellos arrendamientos que lleven ya transcurridos cinco años. Pese a esta posibilidad, la ley mantiene la expresión de "salvo pacto en contrario" por lo que la lógica más sencilla nos lleva a recomendar al arrendatario, como regla general, intentar plasmar una disposición en contrario hacia esta posibilidad.

## EN REFERENCIA A LOS GASTOS

Para poder exponer claramente los gastos que debe asumir el arrendatario, debemos hacer referencia a lo que se pacte en contrato, en este sentido queda de la siguiente manera:

a) "Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades". La ley da la posibilidad de que en contrato se pacte que corran a cargo del arrendatario; en consecuencia, la regla general es que, salvo pacto expreso, el arrendatario no debe soportar dichos gastos.

Dentro de estos gastos podría entenderse el pago de las cuotas de comunidad, pero debemos hacer la salvedad de que no sería un gasto general aquella derrama o fondo de reserva que se acuerde en la Junta de Propietarios; estos gastos podrían ser entendidos no como gastos generales sino como de mejora.

b) Gastos que mediante aparatos contadores sean susceptibles de contabilización individualizada (ej.: gastos de suministros tales como luz y agua). Al contrario que los anteriores gastos, si no se dispone nada son asumidos por el arrendatario. No obstante, la ley permite la posibilidad de que mediante cláusula expresa para ello, el arrendatario quede liberado de la obligación de asumirlos.

c) Gastos de conservación. El arrendador tiene la obligación de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para mantener la vivienda en las condiciones en que se convino el arrendamiento.

d) Gastos de reparaciones por desgaste del uso ordinario. No es fácil distinguir estos gastos de reparaciones con los de conservación anteriormente mencionados. Sin embargo, la Ley los diferencia de esta manera enunciativa. Se puede llegar a entender por tanto, que estos gastos de reparación por desgaste se refieren al arreglo de grifos, persianas, cerradura de la puerta...etc. Esto es, todo aquello que se utiliza diariamente y que no forma parte de las instalaciones o servicios generales del inmueble. Pues bien, estas pequeñas reparaciones, salvo pacto en contrario, deberán ser asumidas por el arrendatario.

## ¿QUÉ PASA SI MI ARRENDADOR VENDE LA VIVIENDA?

Para contestar a esta pregunta atenderemos a dos preocupaciones: la primera es el estado en que queda el contrato de alquiler y la segunda es el derecho que tiene el inquilino en la venta del inmueble.





El nuevo propietario debe soportar el alquiler hasta que este haya cumplido los 5 años desde su contratación, bien sea porque el tiempo contratado sea superior o porque el arrendatario, en virtud de su derecho de renovación anual, lo lleve hasta dicha temporalidad. En consecuencia el arrendatario tiene reconocido por ley el derecho a permanecer, en dicho caso, en la vivienda hasta llegar a los 5 años; con la excepción ya mencionadas en el presente artículo.

El derecho de adquisición preferente del arrendatario está reconocido por ley, solo pudiéndose renunciar a dicho derecho en aquellos contratos que tengan una duración pactada superior a cinco años. En caso de venta del inmueble el arrendador, actual propietario, tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendatario el precio de venta pactado con un comprador (derecho de tanteo), teniendo preferencia el inquilino a la compra del inmueble por dicho precio. En caso de que el arrendador omita su deber de información al arrendatario, éste cuando tenga conocimiento de la venta tiene reconocido el derecho de retrotraer todo el negocio haciendo obligando a que se le realice a él la venta del inmueble (derecho de retracto).

Para finalizar, hago especial mención a que el arrendatario debe tener presente otras cuestiones que son ajenas a la Ley de Arrendamientos Urbanos y que deben cumplirse para poder tener beneficios fiscales. Así, para poder deducirse en el impuesto del IRPF en el tramo autonómico, uno de los requisitos formales es que se haya pagado el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al arrendamiento, por lo que sería aconsejable una cláusula que estipule expresamente la obligación del arrendador de hacer frente a dicho gasto.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DE VIVIENDA

En ..... a ..... de .... del 200..

REUNIDOS

De una parte D/Dña ....., mayor de edad, con DNI..... vecino/na de .....con domicilio sito en....., en adelante ARRENDADOR.

Y de otra,

D/Dña ....., mayor de edad, con DNI ..... vecino/na de .....con domicilio sito en ....., en adelante ARRENDATARIO.

Las partes se reconocen mutuamente capacidad legal para suscribir el presente contrato y, a tal efecto

### EXPONEN

I. Que el arrendador es dueño, en pleno dominio, por justo y legítimos títulos, de la siguiente finca:

Calle: ..... núm. ....
Piso: .....
Ciudad: .....Provincia:.....
Nº ref. catastral .....
Archivo registral del inmueble: .....
La finca consta de .....metros cuadrados útiles

II. Que, de acuerdo con lo anterior, las partes manifiestan su voluntad de suscribir el presente Contrato de Arrendamiento del inmueble sito en ....., de conformidad con lo dispuesto en las siguientes

## CLÁUSULAS

PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO. Se suscribe contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda habitual del ARRENDATARIO.

SEGUNDO.- VIGENCIA DEL CONTRATO. El presente contrato tendrá una duración de .....a partir de la fecha de firma.

Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el ARRENDATARIO manifieste a la ARRENDADOR con treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

TERCERA.- RENTA Y FORMA DE PAGO. La renta estipulada será de ..... euros (.....€) anuales, abonándose en pagos mensuales anticipados de ..... euros (..... €), pagaderos durante los 7 primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta corriente del ARRENDADOR con número: .....

CUARTA.- GASTOS. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo de la ARRENDADOR, incluyendo en este concepto el pago de la cuota por Comunidad de Propietarios, así como el importe del Impuesto sobre bienes inmuebles. Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, serán, en todo caso, de cuenta del ARRENDATARIO.

El ARRENDADOR se obliga a pasar el presente contrato por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados correspondiente al presente arrendamiento.

QUINTA.- EL ESTADO DEL IMUEBLE. Ambas partes reconocen que el estado del inmueble es el correcto en el momento de la firma del presente contrato.

SEPTIMA.- TANTEO Y RETRACTO. En caso de venta de la vivienda arrendada, la arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, ejercitando el derecho de tanteo o retracto, en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

OCTAVA.- FIANZA. El ARRENDATARIO constituye fianza por importe de una mensualidad, que asciende a ..... euros (.....€), que responderá del pago del arrendamiento, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble.

Ésta no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue a partir del quinto año de contrato, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

NOVENA.- FORO COMPETENTE. Para todos los conflictos que puedan surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato por las partes se someten los contratantes a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar en que se halla la finca.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este contrato de alquiler de vivienda habitual, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO